

STADT ERKNER

**SATZUNG ÜBER DIE IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN
ORTSTEILE**
gem. § 34 Abs.4 Ziffer 1 BauGB

IZBO - SATZUNG Klarstellungssatzung

**FASSUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES VOM
11. 12. 2002**

Satzung der Stadt Erkner über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs.4 Ziffer 1 Baugesetzbuch (Klarstellung)

Die I Z B O - Satzung (Klarstellungssatzung) der Stadt Erkner besteht aus :

A	Gesamtplan im Maßstab 1 : 5.000 mit :	Plan
	1. Festsetzung der Abgrenzung der Satzungsflächen gem. § 34 Abs.4 Zff.1 BauGB (Klarstellungssatzung)	Plan
	2. Nachrichtliche Darstellung der Flächen aller gültigen Bebauungspläne und Vorhaben- und Erschließungspläne zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses	Plan
	3. Nachrichtliche Darstellung der Grenzen der Bauflächen gem. gültigem Flächennutzungsplan der Stadt Erkner	Plan
	4. Nachrichtliche Darstellung der bekannten Bodendenkmale zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses	Plan

B	Textteil und Festsetzungen	Textseite
	1. Erläuterungen zum Satzungsrecht des § 34 Abs.4 BauGB	3
	2. Erläuterungen und Begründung zur Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs.4 Zff.1 BauGB	9

B Textteil und Festsetzungen

1. Erläuterungen zum Satzungsrecht des § 34 Abs.4 BauGB

Ziele und Zwecke der Satzung

Die Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (IZBO-Satzung) ist ein Instrument um einfach und schnell Baurecht zu definieren und -in engen Grenzen- Baurecht zu schaffen.

Die laufende Verwaltungspraxis hat gezeigt, dass es immer wieder zu Auffassungsunterschieden zwischen den verschiedenen, am Baugenehmigungsverfahren beteiligten Dienststellen kommt über die Zuordnung einzelner Grundstücke zum Innenbereich, gem. § 34 BauGB oder zum Außenbereich, gem. § 35 BauGB.

Dem Bürger ist häufig nur schwer vermittelbar, warum sein Grundstück schon zum Außenbereich zählt, während bei vermeintlich gleichgelagerten Fällen anders entschieden wurde.

Der Flächennutzungsplan ist in seiner Aussagekraft gegenüber dem Bürger relativ grob. Er beinhaltet Bauflächen und Nichtbauflächen. Er lässt allerdings nicht erkennen, dass es Bauflächen gibt, die dem Innenbereich zuzurechnen und damit in der Regel bebaubar sind, und solche, die dem Außenbereich angehören und damit vermutlich nicht ohne weiteres bebaut werden können.

Um diese Klarheits-, Erklärungs- und Abstimmungslücken für das Gebiet der Stadt Erkner zu beseitigen, hat sich die Stadtvertreterversammlung dazu entschlossen, eine Satzung gem. § 34 Abs.4 BauGB aufzustellen. Die Stadt Erkner verbindet mit der Aufstellung dieser Satzung die Hoffnung, Zweifelsfragen der Beurteilung nunmehr allgemeingültig und dauerhaft klären zu können und damit dem Bürger und Bauwilligen für sein Grundstück die nötige Klarheit und Sicherheit zu geben. Hierin ist nicht zuletzt auch ein Beitrag zu sehen, im Bemühen, das Vertrauen des Bürgers in rechtsstaatliches und transparentes Verwaltungshandeln zu stärken. Diesem Ziel dient auch die im folgenden etwas breiter ausgeführten Darstellungen allgemeiner baurechtlicher Zusammenhänge, Gegebenheiten und Einschätzungen.

Allgemeiner Vorspann Baurecht

Baurecht in diesem Sinne -gemeint ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben- ist im wesentlichen in den drei §§ 30, 34 und 35 des Baugesetzbuches geregelt :

§ 30 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines (rechtskräftigen) Bebauungsplanes.

Liegt also ein Grundstück im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, so ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und wenn die Erschließung gesichert ist.

Das Baurecht ist durch den Bebauungsplan, der eine eigenständige Satzung darstellt, abschließend definiert.

— § 35 BauGB regelt das Bauen im Außenbereich. Der Außenbereich ist im allgemeinen nicht zur Bebauung vorgesehen. aus diesem Grunde sind im Außenbereich nur sehr eingeschränkt Bauvorhaben zulässig. Es sind dies zunächst nur sogenannte privilegierte Bauvorhaben (z.B. landwirtschaftliche Betriebsstellen). Darüber hinaus sind Bauvorhaben nur dann zulässig, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Der Flächennutzungsplan ist ein wesentlicher öffentlicher Belang, der einem Bauvorhaben im Außenbereich entgegenstehen kann.

Liegt also ein Grundstück außerhalb der Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplans, ist es -wenn es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben handelt- im Regelfall nicht genehmigungsfähig.

§ 34 regelt die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Im klassischen Sinne handelt es sich hierbei um Bauvorhaben auf einzelnen oder mehreren unbebauten Grundstücken (Baulücken) innerhalb eines bebauten Orts- oder Siedlungszusammenhangs.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Eine gewisse Problematik ergibt sich in der laufenden Baugenehmigungspraxis immer wieder gerade am Rande des sogenannten Innenbereichs. Ob ein Grundstück gerade noch soeben zum Innenbereich gezählt werden kann, oder ob es schon zum Außenbereich gerechnet werden muss, führt immer wieder zu erheblichen Streitigkeiten zwischen Bürgern und Baubehörden.

Durch den Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 kann die Stadt für ihr gesamtes Gemeindegebiet, für alle Bürger transparent und nachvollziehbar diese Grenze festlegen. Im Einzelnen kann die Satzung nach § 34 Abs.4 BauGB :

1. die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegen und damit eindeutig Flächen als zum Innenbereich, gem. § 34 BauGB gehörig und damit als grundsätzlich bebaubar erklären,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. *Entwicklungsraum*

Bei jedem Vorhaben nach § 34 BauGB sind neben den erwähnten Zulässigkeitsregeln des § 34 BauGB und den Bestimmungen der Brandenburgischen Landesbauordnung auch die sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (siehe § 29 Abs.2 BauGB) besonders zu beachten.

Steht also einem ansonsten nach § 34 BauGB zulässigem Vorhaben ein öffentlicher Belang entgegen, so ist dieser zu berücksichtigen. Zu diesen öffentlichen Belangen, auf die Vorhaben nach § 29 BauGB Rücksicht zu nehmen haben, zählen die folgenden (nicht abschließende Aufzählung) :

- Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die Baugenehmigungsbehörde auf der Grundlage einer vom Staatlichen Munitionsbergungsdienst erarbeiteten Kampfmittelbelastungskarte.
- Bei konkreten Bauvorhaben ist es zwingend erforderlich, dass sich die Bauausführenden rechtzeitig vor Baubeginn von dem für den Schutz von Telekommunikationslinien (TK-Linien) örtlich zuständigen Büro Netze der Deutschen Telekom einweisen lassen. Für die fernmeldetechnische Versorgung der neuen Grundstücke in den Abrundungsflächen ist die Verlegung weiterer TK-Linien erforderlich. Hierfür sind geeignete und ausreichende Trassen freizuhalten.
- Bei konkreten Bauvorhaben sind :
 - die Bestimmungen des Landschaftsschutzgebietes „Grünau, Grünheider Wald- und Seengebiet“ ,
 - die Bestimmungen der festgesetzten Trinkwasserschutz- und vorbehaltsgebiete ,
 - die Bestimmungen zum Schutz von Rundfunk- und Leitungstrassen ,
 - die Bestimmungen zur Anzeige und Dokumentation von Bohrungen und Aufschlüssen nach dem Lagerstättengesetz ,

und andere mehr zu beachten und einzuhalten.

- Bei konkreten Bauvorhaben im Bereich von bekannten oder vermuteten Bodendenkmalen (siehe nachrichtliche Darstellungen im Planteil A) gilt :

Aufgrund ihrer Bedeutung für die Kulturgeschichte des Landes Brandenburg stehen diese Bodendenkmale unter Schutz und sind einschließlich ihrer Umgebungszonen zu erhalten.

Erbewegende Maßnahmen, wie die Errichtung von Neubauten und die Verlegung von Versorgungseinrichtungen, stellen Veränderungen und Maßnahmen an den Bodendenkmalen dar. Sie bedürfen einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Diese Erlaubnis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte der Fläche bzw. der Veranlasser der Maßnahme unterliegt der Verpflichtung, diese Veränderung an Bodendenkmalen zu dokumentieren.

Falls archäologische Dokumentationsmaßnahmen (Ausgrabungen) notwendig werden sollten, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser zu tragen.

Bei konkreten Bauvorhaben sind die Bestimmungen über die Mindestabstände zu Gewässerufeln, zu klassifizierten Verkehrswegen, zu Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes, sowie zu anderen Anlagen oder Planungen von öffentlich-rechtlicher Bedeutung zu beachten.

Klarstellende Betrachtung der einzelnen Satzungstypen

Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Ziffer 1 BauGB :

Der Anwendungsbereich der sogenannten Klarstellungssatzung ergibt sich daraus, dass mit der Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden. Voraussetzung ist somit das Vorhandensein eines Ortsteils. Die Satzung hat insoweit Klarstellungscharakter, als sie daran gebunden ist, die Grenzen eines vorhandenen Ortsteils festzulegen.

Die Festlegung der Grenzen beurteilt sich nach den allgemeinen Grundsätzen der Reichweite des Bebauungszusammenhangs, insbesondere hinsichtlich der Grenzziehung zum Außenbereich. Es kommt vor allem darauf an, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit / Zusammengehörigkeit vermittelt. Dabei darf die Grenzziehung nicht nach geografisch-mathematischen Merkmalen sondern nur aufgrund einer umfassenden Einzelfallbewertung aller städtebaulichen Sachverhalte entschieden werden. Daraus ergibt sich folgendes :

Grundsätzlich endet der im Zusammenhang bebaute Ortsteil mit der letzten Bebauung. Die sich ihr anschließenden selbständigen Flächen gehören zum Außenbereich.

Ein unbebautes Grundstück am Rande eines Ortsteils liegt daher in aller Regel nicht innerhalb des Bebauungszusammenhangs. Dies gilt auch, wenn das Grundstück beidseitig von

bebauten Grundstücken umgeben ist. Es zählt aber dann zum Innenbereich, wenn sich das Grundstück als Baulücke darstellt, weil die benachbarten Grundstücke Teil eines Bebauungszusammenhangs sind.

Wesentliche Rechtsfolge der Klarstellungssatzung ist die Anwendbarkeit der Zulässigkeitsregeln des § 34 innerhalb der festgesetzten Grenzen des Innenbereichs.

Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob der Satzung bodenrechtlich verbindliche Wirkung dergestalt zukommt, dass außerhalb der Abgrenzung gelegene Grundstücke quasi automatisch dem Außenbereich zuzurechnen sind (Ausschlusswirkung). Nach überwiegender Auffassung der Verwaltungsgerichte können auch Grundstücke außerhalb des von der Satzung erfassten Bereichs zum Innenbereich zählen. Dies bedarf allerdings eines gesonderten Nachweises und einer gesonderten Prüfung nach den Kriterien des § 34.

Der Klarstellungssatzung kommt gegenüber öffentlichen Planungsträgern und sonstigen öffentlichen Stellen Bindungswirkung zu. Insbesondere ist die Baugenehmigungsbehörde an die Festlegung der Grenzen gebunden.

Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Ziffer 2 BauGB (Als Satzungsfläche in Erkner derzeit nicht vorhanden)

Durch die sogenannte Entwicklungssatzung können bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden. Als Ausgangspunkt handelt es sich um dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnende Flächen, die allerdings in bestimmter Weise bebaut sind.

Bebaute Bereiche im Außenbereich sind in einem bestimmten räumlichen Zusammenhang stehende Ansammlungen von Gebäuden, die einerseits keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Abs.1 BauGB darstellen, andererseits nach Umfang und Struktur eine bestimmte Quantität und Qualität aufweisen.

Die Bereiche müssen in einer Weise bebaut sein, dass sie die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 Abs.1 BauGB in hinreichender Weise prägen. Daraus folgt, dass eine weitläufig von einander entfernte Bebauung, die in keinem erkennbaren Zusammenhang steht und für die daher keine Zulässigkeitskriterien nach den Maßstäben des § 34 Abs. 1 und 2 für die vorhersehbare bauliche Entwicklung in den Zwischenräumen erkennbar wäre, nicht Gegenstand einer Entwicklungssatzung werden könnte.

Das Satzungsgebiet muss nach Größe und Zuschnitt, einschließlich der unbebauten, aber bebaubaren Grundstücke nach entsprechender Bebauung einen Ortsteil im Sinne des § 34 Abs.1 BauGB darstellen können.

Es lassen sich für die Größe der bebauten Bereiche und des Satzungsgebiets keine allgemeinen mathematischen Maßstäbe vorgeben, vielmehr kommt es auch hier auf die Eigenart des jeweiligen bebauten Bereichs im Außenbereich und auf eine Wertung der örtlichen Gegebenheiten an. Zum anderen muss auch der Beurteilungs- und Bewertungsspielraum der Gemeinde beachtet werden, mittels der Entwicklungssatzung dem künftigen Ortsteil ein entsprechendes Gewicht verleihen zu wollen.

Zu berücksichtigen ist, dass Zweifel über die Innenbereichseigenschaft eines Ortsteils den Erlass einer Entwicklungssatzung nicht hindert. Bei solchen Zweifeln empfiehlt sich geradezu der Erlass einer Entwicklungssatzung, da er in Bezug auf die materiell-rechtlichen und die

verfahrensrechtlichen Voraussetzungen im Vergleich zur Klarstellungssatzung zusätzliche Anforderungen stellt.

Die Fläche, die in der Entwicklungssatzung festgelegt wird, muss im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sein, denn hierdurch ist sichergestellt, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Die Gemeinde hat weiterhin die Möglichkeit, entsprechend den Anforderungen der geordneten städtebaulichen Entwicklung oder nach ihren speziellen Entwicklungsvorstellungen im Satzungsgebiet Festsetzungen zu treffen.

Als Festsetzungen kommen die nach § 9 Abs.1 und 2 sowie der Baunutzungsverordnung bezeichneten Festsetzungen zur Regelung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in Betracht.

Vor Erlass einer Entwicklungssatzung ist die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange nach den Regeln des § 13 BauGB durchzuführen.

Durch die Festlegung der bebauten Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile findet das Zulässigkeitsrecht des § 34 Anwendung, in der jeweils zum Zeitpunkt über den Bauantrag geltenden Fassung.

Die Entwicklungssatzung ist anzeigepflichtig .

Die Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs.4, Zff. 3 BauGB

§ 34 Abs.4, Nr.3 ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Auch die Ergänzungssatzung verfolgt den Zweck, Außenbereichsflächen in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich einzubeziehen.

Gegenstand der Ergänzungssatzung sind einzelne Außenbereichsfläche. Dies bedeutet, dass es sich um solche Flächen handeln muss, die nach § 35 zu beurteilen sind.

Das Erfordernis, dass nur einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden können, ist daher nach Sinn und Zweck der Satzung zu beurteilen. Es wird mit dieser Formulierung zum Ausdruck gebracht, dass nicht eine beliebige Vielzahl von an den Innenbereich angrenzenden Flächen Gegenstand von Satzungen nach Nr.3 sein dürfen. Ausgeschlossen ist daher eine vollständige oder nahezu lückenlose Arrondierung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch alle angrenzenden Flächen oder seine Erweiterung um größere Flächen, die nach ihrer Größe und städtebaulichem Gewicht eine Prägung durch den vorhandenen Ortsteil vermissen lassen. Die Ergänzungssatzung ist daher abzugrenzen von der vorrangigen Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche Nutzung vorzubereiten und zu leiten.

Eine schematische Begrenzung nach Entfernungsangaben ist nicht möglich. Maßgeblich ist die Reichweite der Prägung aus dem angrenzenden bebauten Bereich auf die Außenbereichsflächen insoweit, als damit auch die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit der Außenbereichsflächen entnommen werden können.

Nicht erforderlich ist, dass für einzelne Außenbereichsflächen im Flächennutzungsplan Bauflächen dargestellt sind. Allerdings ist die Einbeziehung von Flächen immer an den Vorbehalt der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geknüpft. Insofern

kommt der Möglichkeit von ergänzenden Festsetzungen nach § 9 BauGB (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden darf) besondere Bedeutung zu.

Wie beim Erlass der Entwicklungssatzung ist auch bei der Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Ziffer 3 das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr.2 und 3 bei der Aufstellung anzuwenden.

§ 34 Abs.4 Satz 5 bestimmt, dass allein für die Ergänzungssatzung (also weder für die Klarstellungssatzung nach Ziffer 1 noch für die Entwicklungssatzung nach Ziffer 2) die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB anzuwenden sind, zum Beispiel für Ausgleichsmaßnahmen und deren Zuordnung.

Die Ergänzungssatzung bedarf der Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde, sofern es sich um Flächen handelt, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind. Handelt es sich um Flächen, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, so ist die Satzung anzeigepflichtig.

Der Ergänzungssatzung ist in jedem Fall eine Begründung beizufügen.

Erläuterung zur zeichnerischen Satzungsdarstellung

Die Kartengrundlage ist die Vergrößerung in den Maßstab 1:5000 des topografischen Fortführungsoriginals der TK 10 3548-SW, SO und 3648-NO, NW aus dem Jahre 1998 des Landesvermessungsamtes Brandenburg. Sie ist in schwarz-weiss gehalten.

Als Hintergrundinformation und zur Orientierung, ob es sich um Flächen innerhalb oder außerhalb der Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplans in der gültigen Fassung handelt, ist die Grenze der Bauflächendarstellung als breite orange-farbene Linie in die zeichnerische Darstellung übernommen worden. Sie ist nicht Bestandteil der Satzung.

Als blaue Flächen sind die Geltungsbereiche aller derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne der Stadt Erkner dargestellt. Auch diese Darstellung hat lediglich informellen Charakter und ist nicht Bestandteil dieser Satzung.

Als gelb-farbene Flächen sind alle Bereiche dargestellt, die gemäß § 34 Abs.4 Nr.1 BauGB tatsächlich zu den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zählen. Ihre Abgrenzung zum Außenbereich ist rein deklaratorisch. Es handelt sich somit um die zeichnerische Wiedergabe der tatsächlichen Ortsgrenzen (Klarstellungssatzung).

2. Erläuterungen und Begründung zur Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Zff. 1 BauGB

Die Abgrenzung der Flächen der Klarstellungssatzung wurde vorgenommen aufgrund örtlicher Aufnahmen der städtebaulichen Situation vor Ort.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben sich die folgenden Bereiche als diskussionswürdig erwiesen :

1. Fläche im Bereich Fuchssteig :

Hier bezieht die Satzung auf einer kleinen Teilfläche vorhandene Bebauung mit ein, die der Flächennutzungsplan nicht mit einer Bauflächendarstellung belegt hat. Dies wird als ungenaue Darstellung des Flächennutzungsplans gewertet, die bei nächster Gelegenheit angepasst werden soll. Der Abgrenzung der Satzung ist an dieser Stelle zu folgen.

2. Flächen am Ende der Scharnweberstraße :

Hier ist ein bestehendes Wohngebäude südlich der Straße im Flächennutzungsplan nicht mit einer Bauflächendarstellung belegt. Dies wird als ungenaue Darstellung des Flächennutzungsplans gewertet, die bei nächster Gelegenheit angepasst werden soll. Der Abgrenzung der Satzung ist an dieser Stelle zu folgen.

Das gegenüberliegende Grundstück nördlich der Scharnweberstraße ist unbebaut. Hierbei handelt es sich um eine Baulücke, deren bauliche Prägung im Sinne von § 34 durch die südwestlich unmittelbar angrenzenden, bebauten Grundstücke sowie das oben erwähnte, gegenüberliegende bebaute Grundstück eindeutig gegeben ist.

Auch diese Baulücke wird der Flächennutzungsplan bei nächster Gelegenheit durch Erweiterung der Wohnbauflächendarstellung nachvollziehen. Der Abgrenzung der Satzung ist an dieser Stelle zu folgen.

3. Flächen der Autobahnmeisterei :

Der Betriebshof und die Beschäftigtensiedlung der Autobahnmeisterei Erkner, in unmittelbarer Nähe der Autobahnauffahrt Erkner auf die A 10 gelegen, ist entsprechend ihrem Bestand als Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Satzung greift die Abgrenzung auf und ist somit identisch mit der Bauflächendarstellung. Eine nochmalige Überprüfung des Gebäude- und Anlagenbestandes auf dem Gelände des Brandenburgischen Autobahnamtes hat die Sachrichtigkeit dieser Abgrenzung bestätigt.

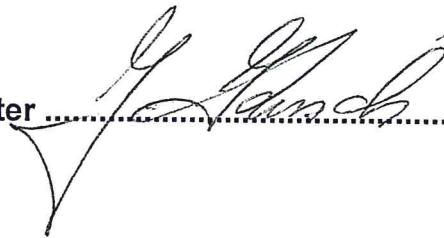
4. Flächen im Bereich Catholystraße / Ecke Gartenstraße :

Im Bereich der Spiringsche Wiesen befinden sich westseitig am nördlichen Ende der Catholystraße sowie nördlich der Gartenstraße unbebaute Grundstücke. Beide Flächen wurden

zunächst als Flächen betrachtet, die über Ergänzungssatzung zum Innebereich erklärt werden müssten. Zwischenzeitlich hat sich jedoch die Betrachtung dieser Flächen geändert. Für beide Flächen besteht jeweils ein positiver Bauvorbescheid, der hier straßenbegleitende Bebauung auf der Basis des § 34 (orientiert an der Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite) präjudiziert. Dieser Einschätzung folgend, werden beide Grundstücke als größere Baulücken einseitig entlang der Catholystraße und der Gartenstraße gesehen, deren Prägung eindeutig durch die jeweils gegenüberliegende Bebauung gegeben ist.

Erkner, den 10.02.2004

Der Bürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. J. J.', is written over a dotted line that serves as a signature line.

zunächst als Flächen betrachtet, die über Ergänzungssatzung zum Innebereich erklärt werden müssten. Zwischenzeitlich hat sich jedoch die Betrachtung dieser Flächen geändert. Für beide Flächen besteht jeweils ein positiver Bauvorbescheid, der hier straßenbegleitende Bebauung auf der Basis des § 34 (orientiert an der Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite) präjudiziert. Dieser Einschätzung folgend, werden beide Grundstücke als größere Baulücken einseitig entlang der Catholystraße und der Gartenstraße gesehen, deren Prägung eindeutig durch die jeweils gegenüberliegende Bebauung gegeben ist.